

Dans le cadre de son opération FSE « **Une meilleure gestion financière, un levier vers l'emploi** », notre service prévention a créé un nouvel outil :



Support d'animation sous forme d'un jeu de plateau, il est destiné à faire découvrir les divers droits sociaux au public de façon ludique et interactive.

A chaque lancé de dé, une question sur les avantages sociaux existants et leurs conditions d'octroi : allocation, prime, tarif social ou autre réduction.

Qui connaît bien tous ses droits et atteindra l'arrivée en premier ?

Le plateau de jeu peut être mis à disposition et une formation à son utilisation est prévue.



SOMMAIRE

Réforme du recouvrement	2
Lettre-type	3
Just Restart	4
RCD - Double révocation	5
RCD - Décharge	6
Droit de rétractation	8
RCD - Vente immeuble	9
Plusieurs débiteurs	10
Panier de la ménagère	11
News	12-13
Prix de l'eau	14
Montants RIS	14
Concours	14
Bibliothèque	15
Agenda	15



Réforme du recouvrement

La loi du 4 mai 2023, crée un livre XIX dans le Code de droit économique (CDE) et a pour objectif notamment de « mettre à jour » l'ancienne loi du 20 décembre 2002 sur le recouvrement amiable des dettes du consommateur.

Pour celles et ceux qui n'ont pas pu suivre la formation que nous avons proposé le 31 août, voici ci-dessous un résumé des éléments importants à retenir.

Nouveautés

A. En cas de retard de paiement

Un 1^{er} rappel sera obligatoire et gratuit. Un délai de **14 jours** sera laissé au débiteur pour réagir. Passé ce délai, il pourra lui être réclamé des intérêts de retard et une clause indemnitaire pour autant que celle-ci respecte les plafonds fixés par la loi (art. XIX.4) :

Montant max de la clause pénale	Montant restant dû de la dette
20 €	Inférieur ou égal à 150 €
30 € + 10% du montant de la tranche (150-500)	Entre 150,03 € et 500 €
65 € + 5% du montant de la tranche (500-2000)	Supérieur à 500 €

Attention qu'il est toujours indispensable que les conditions générales qui prévoient la clause pénale ou un taux d'intérêt de retard contractuel, soient signées et acceptées par le débiteur.

Cette clause devra, en plus de respecter les plafonds et d'avoir été acceptée dans les CG, toujours respecter les articles VI.83, 17° et 24° du CDE (contestation sur base de l'abus et de la réciprocité). A cet égard, nous vous renvoyons à nos multiples articles dans les précédents Courriers du Gils ainsi qu'à nos modèles de courriers de contestation disponibles sur notre site : <https://cdr-gils.be/mediateurs-mediation-amiable/>

Les frais des rappels suivants sont plafonnés à **7,50 €** (+ frais postaux).

A la demande du débiteur, le créancier devra fournir sans délai toutes les **pièces justificatives** mais également donner une information quant aux procédures de contestation.

B. En cas de recouvrement amiable

Une mise en demeure devra être envoyée en laissant un nouveau délai de **14 jours**. C'est un préalable indispensable à l'entame d'une procédure judiciaire.

Ce délai de 14 jours peut être suspendu pour plusieurs raisons (art. XIX.9) : un plan de paiement est sollicité (suspension jusqu'à la prise de position sur le plan proposé), la **consultation d'un SMD (suspension pendant 45 jours)** ou le dépôt une requête RCD (suspension jusqu'à la décision du tribunal), la contestation de façon motivée la dette par le débiteur (suspension jusqu'à la prise de position du créancier). En présence de plusieurs causes de suspension, le délai maximal total de suspension sera de 45 jours.

En cas de plan de paiement convenu, le créancier devra adresser un relevé annuel du solde et prévenir le débiteur dès que la créance sera apurée.

Afin d'éviter certains abus constatés dans la pratique, l'article XIX.13 précise clairement qu'« *il est interdit au recouvrement de dettes de réclamer au consommateur une quelconque indemnité, rétribution ou quelques frais que ce soit pour intervention* ». Fini donc les « frais de recouvrement » réclamés par certains créanciers en amiable.

A noter que le contrôle du S.P.F. Economie est élargi aux huissiers et avocats.

Où trouver ces nouveaux textes ?

Dans le XIX^e livre du Code de droit économique : articles XIX.1 à XIX.15.

En ce qui concerne les sanctions, elles sont dans le XV^e livre du même Code aux articles XV.6/2, 66/5 et 6, XV.125 et XV.130.

Entrée en vigueur

Deux dates à retenir :

- 1^{er} septembre : pour les retards et recouvrements issus de contrats conclus à partir du 1^{er} septembre ;
- 1^{er} décembre : pour les contrats conclus avant le 1^{er} septembre mais dont le recouvrement/retard est postérieur au 1^{er} septembre.

Le présent article n'est qu'un résumé de la loi et de la formation donnée. Nous invitons les médiateurs à prendre quelques minutes et à lire le nouveau titre XIX du Code de droit économique afin de prendre connaissance de toutes les modifications apportées par la réforme, surtout si vous n'avez pas suivi la formation du 31 août.

Une nouvelle formation sera proposée début d'année 2024 afin d'y apporter une vue plus pratique pour ceux qui le souhaitent.



Refus du créancier de transmettre des informations...

Nous vous l'annonçons dans notre numéro précédent, un modèle de courrier est à votre disposition sur le site du GILS dans l'hypothèse où, après une demande de décompte, contrat de crédit ou autre, le créancier refuse de vous transmettre l'information invoquant le respect au RGPD. En réalité et pour rappel, cette attitude viole ledit règlement.

Vous trouverez ce modèle dans la partie « Médiateurs » → « Modèles » → « Médiation amiable » → « 1 - Ouverture de dossier et suivi »

<https://cdr-gils.be/mediateurs-mediation-amiable/>

Cet article fait suite à celui publié dans le Courrier du GILS (n°55, avril 2023, pages 10 et 11).

A noter que la mise en place de la plateforme Just Restart prend plus de temps que prévu et son entrée en vigueur semblerait être postposée à novembre prochain, voire début janvier 2024...

Gestion des dossiers en règlement collectif de dettes

Pour rappel, seuls les dossiers dont la requête a été introduite via la plateforme seront ensuite informatisés pour le médié tout au long de la procédure. Dès lors, tous les actes à accomplir durant la procédure devront se faire exclusivement en ligne et les différents documents y seront centralisés. Chaque intervenant aura accès à un tableau de bord qui lui donnera une vue d'ensemble sur son (ou ses) dossier(s), ainsi que ses éventuelles tâches à accomplir.

Concernant les autres acteurs (médiateurs, juges et créanciers inscrits), la procédure se déroulera toujours sur la plateforme quelque soit le mode de requête choisi (papier ou numérique).

Médié

Le médié pourra accéder à la plateforme dès l'envoi de sa requête RCD. Il pourra y suivre l'avancée de son dossier et communiquer avec son médiateur.

Médiateur de dettes

Les médiateurs repris sur la liste du Tribunal recevront automatiquement un courrier avec un identifiant et un code d'accès.

Le médiateur aura une vue d'ensemble des dossiers pour lesquels il a été désigné et sera informé d'une éventuelle nouvelle désignation par une notification.

Les dossiers auront un code couleur qui permettra de visualiser leur état d'avancement dans la procédure. Les couleurs ont été calquées sur celles choisies pour la plateforme RegSol pour les entreprises.

Via la plateforme, le médiateur pourra, notamment,

- consulter les déclarations de créances et les documents probants,
- envoyer les rappels de déclaration de créance aux créanciers défaillants en quelques clics si ces derniers se sont inscrits sur la plateforme,
- soumettre un projet de plan amiable aux créanciers,
- transmettre une requête en homologation ou un PV de carence au Tribunal,
- ou encore une demande d'audience ou d'autorisation

d'accomplir un acte étranger à la gestion normale du patrimoine.

Créanciers

Les créanciers recevront, quant à eux, un courrier les invitant à créer un compte sécurisé dès qu'ils seront parties d'un RCD. Après s'être identifiés, ils seront informés des RCD ultérieurs les concernant directement sur la plateforme via une notification.

Les créanciers pourront y déposer leur déclaration de créance, accompagnée des documents probants, accepter la proposition de plan amiable ou émettre un contre-dit, communiquer au médiateur les éventuels changements (adresse du siège social par exemple) et rester informés de l'évolution du dossier.

Tribunal

Les Greffiers et les Juges bénéficieront d'une plus grande visibilité des différents dossiers RCD qu'ils supervisent, ainsi que leur état d'avancement.

La plateforme Just Restart offre donc de nombreux avantages : gain des coûts d'envoi des courriers, digitalisation des dossiers, suivi de l'état d'avancement du dossier, communication entre les différents intervenants...

Le médiateur devra, néanmoins, continuer à procéder par voie « papier » envers les médiés et les créanciers particuliers qui rencontreraient des difficultés à accéder à l'outil informatique.

Il ne reste qu'à attendre sa mise en œuvre effective...



RCD : Double révocation ?

Deux décisions du tribunal du travail de Liège, division Liège, nous ont été transmises par deux SMD distincts mais portant sur le même problème : un médié a été admis à la procédure RCD dettes alors qu'il avait été révoqué il y a moins de 5 ans.

Chaque jugement a retenu une solution distincte alors que les cas étaient similaires.

1. Jugement du 19 mai 2021

Une requête en RCD est introduite le 30/12/2020. Le requérant, aidé par un SMD, y a indiqué avoir déjà introduit un RCD « il y a longtemps ». Il est admis.

Le 15/01/2021, un créancier informe le médiateur de l'existence du jugement de révocation daté du 27/06/2018. Or, conformément à l'article 1675/2 CJ, une personne révoquée ne peut plus introduire de nouvelle procédure RCD avant l'écoulement d'un délai de 5 ans.

Le jugement indique que le bénéfice de la nouvelle procédure RCD lui a été accordé parce qu'il n'a pas fait mention de la révocation dont il a fait l'objet deux ans auparavant. Cela doit malheureusement pour lui être considéré comme une remise de fausse pièce ou fausse déclaration au sens de l'article 1675/15, §1^{er}, 1° ou 5° CJ.

Ce faisant, le médiateur a sollicité la révocation et le Tribunal y a fait droit par jugement du 19 mai 2021.

Selon nous, la conséquence d'un tel jugement est la naissance d'un nouveau délai de 5 ans à partir de la nouvelle décision de révocation. Entre sa première révocation et l'introduction d'une nouvelle procédure RCD, la partie débitrice devra attendre un délai de 7 ans avant de pouvoir bénéficier des effets du RCD.

La partie révoquée n'a pas fait appel de la décision.

2. Jugement du 16 août 2022

Dans sa requête du 13 juin 2022, le médié avait précisé avoir déjà introduit un RCD mais qu'une ordonnance de non admissibilité avait été rendue car il n'avait pas donné suite aux demandes complémentaires du tribunal.

Le 16 juin 2022, le requérant est admis à la procédure et, quelques jours plus tard, le SPF Finances sollicite du tribunal du travail la révocation au motif de l'existence d'un jugement de révocation du 7 juin 2018 confirmé par la Cour du travail du 11 décembre 2018.

Le Tribunal du travail constate que, sur base de l'article 1675/2 CJ, le requérant n'était pas recevable à former une nouvelle demande de RCD avant le 11/12/2023 et qu'il n'y avait donc pas lieu de l'admettre à la procédure, ce qui d'ailleurs n'aurait pas été le cas si le requérant avait précisé l'intégralité de ses antécédents.

Le Tribunal énonce le prescrit de l'article 1032 CJ qui fait état d'une possibilité pour le requérant, lorsque les circonstances ont changé ou sous réserve des droits acquis par des tiers, de demander la modification ou la rétractation de l'ordonnance.

Le Tribunal précise : « les circonstances ayant prévalu à l'admissibilité et notamment l'absence de procédure antérieure hormis une ordonnance de non-admissibilité ayant été complétées par les renseignements fournis par le SPF Finances, il convient de procéder à la rétractation de l'ordonnance d'admissibilité ».

Ainsi, la rétractation implique que le débiteur ne devra pas attendre un nouveau délai de 5 ans avant d'introduire un nouveau RCD mais il devra uniquement subir le premier délai né de sa révocation en 2018.

Conseils :

Si une personne souhaite introduire un RCD et indique des renseignements sur un précédent RCD, il convient de vérifier qu'elle n'a pas subi de révocation. Pour ce faire, le SMD peut solliciter la copie des documents du premier RCD (au médiateur si le SMD en a connaissance ou au Tribunal du travail territorialement compétent au moment de l'introduction du premier RCD).

Si toutefois cette information est inconnue, le SMD doit veiller à informer le débiteur sur l'engagement important qu'il prend lorsqu'il précise qu'il n'a jamais introduit un RCD ou s'il énonce de fausses informations sur son précédent RCD. Le débiteur restera néanmoins libre d'introduire la procédure mais ce, en pleine connaissance de cause.

À titre informatif, la loi ne confère aucune obligation au greffe du Tribunal du travail de vérifier que la personne déposant e requête RCD n'est pas encore dans le délai de 5 ans faisant suite à une révocation.





Décharge d'une sûreté—faillite et RCD

Un arrêt récent de la Cour d'appel de Liège (6 juin 2022) a reprecisé les conditions permettant à une sûreté personnelle de solliciter une décharge de ses obligations lorsque le premier débiteur est en faillite.

Cela nous permet de refaire le point sur la question dans le cadre d'un RCD.

Le contexte

Une personne s'est portée sûreté personnelle de son compagnon (cohabitation de fait) dans le cadre d'un crédit.

Le débiteur a fait aveu de faillite. Sa compagne, sûreté personnelle, souhaite donc obtenir la décharge de ses obligations (= ne plus rien devoir payer à la place du débiteur).

Elle soutient qu'elle n'est pas associée à la rentabilité de l'activité économique de son compagnon.

Les conditions

La gratuité et la disproportion entre le patrimoine et l'engagement sont requises pour obtenir la décharge.

Le caractère gratuit d'une sûreté personnelle est l'absence de tout avantage économique tant direct qu'indirect.

Cela doit donc être évalué au cas par cas et c'est à celui qui sollicite la décharge de prouver qu'il n'a retiré aucun avantage économique.

L'arrêt

La Cour précise que le seul fait d'être cohabitant de fait ne fait pas obstacle au caractère gratuit. Il est donc possible pour la personne qui s'est portée caution personnelle de démontrer qu'elle n'en a retiré aucun avantage économique même si elle vit en couple avec la personne débitrice.

Concrètement, la preuve sera toutefois plus difficile à

apporter lorsque les personnes sont en couple (il y aura plus souvent un avantage économique direct ou indirect).

La Cour analyse le budget transmis par la compagne. Les charges mensuelles fixes du ménage sont totalisées à 1.192 € (loyer, énergie, télécom, assurances). A cela doivent s'ajouter les charges variables (nourriture, médicaments...). Les revenus mensuels (moyens) de la compagne sont de 1.417,23 € selon l'avertissement extrait de rôle déposé. La Cour estime que le budget est donc à peine à l'équilibre. Elle ne pouvait assumer seule les charges du ménage.

La Cour en conclut que le débiteur (compagnon) devait contribuer aux charges pour que le budget du ménage soit à l'équilibre.

Par conséquent, Madame « a pu bénéficier ou espérer bénéficier, en raison des revenus générés et perçus par son cohabitant de fait, d'une économie d'échelle, qui certes est une conséquence de la cohabitation, mais aussi, indirectement, du cautionnement dans la mesure où celui-ci conditionnait l'octroi des crédits indispensables à l'activité [de Monsieur]. »

L'économie d'échelle justifie l'absence de caractère gratuit de la caution.

La demande de décharge est donc rejetée.

Et en R.C.D. ?

L'article 1675/16*bis* du Code judiciaire prévoit la possibilité d'une décharge pour les sûretés personnelles.

Les deux conditions y sont reprises : gratuité et disproportion entre, d'une part, l'obligation et, d'autre part, les revenus et le patrimoine.

L'enseignement de la Cour d'appel pourrait donc trouver à s'appliquer également à la matière du R.C.D.

Pour rappel, la procédure à suivre est le dépôt d'une **demande de décharge** auprès du greffe du Tribunal du travail qui gère la procédure en règlement collectif de dettes de l'autre débiteur.

Il faut y annexer les documents prouvant que les deux conditions sont remplies.

A noter que le médiateur a également un rôle à jouer puisque c'est à lui que revient la tâche de vérifier si de telles sûretés personnelles existent. Pour cela, il sera nécessaire de vérifier correctement les contrats de crédit repris parmi les créances de la procédure RCD.

Si le médiateur découvre une sûreté personnelle, il devra lui communiquer la possibilité pour elle de solliciter une décharge (en reprenant également le texte des articles 1675/16*bis*, 1675/15*bis*, § 1er, et 1675/16, § 4).

C'est le juge qui tranche la question de la décharge lorsqu'il homologue un plan de règlement amiable ou ordonne un plan de règlement judiciaire (et pas avant – cf. article 1675/16*bis*, §4).

Il peut également statuer par une décision ultérieure à l'homologation, si le traitement de cette question est de nature à retarder le jugement de la demande en règlement collectif de dettes.

Une audience sera fixée pour entendre les parties (le requérant en RCD, la personne-sûreté personnelle ainsi que les créanciers concernés).

Et si le débiteur n'est pas en RCD ?

Souvent oublié en médiation amiable, le Code judiciaire prévoit une possibilité (pour la sûreté personnelle) d'introduire, auprès du Tribunal du travail, une demande de décharge même si le débiteur défaillant n'est pas en RCD mais pour autant qu'il soit dans les conditions pour être admis en RCD (article 1675/16*bis*, §5 C.J.).

A noter que l'introduction de la demande suspend les voies d'exécution à charge de la personne ayant constitué une sûreté personnelle au profit du débiteur principal, et ce, jusqu'à ce qu'une décision passée en force de chose jugée soit rendue sur la demande.





Droit de rétractation

Lors de la conclusion d'un contrat conclu à distance (contrat conclu sans la présence physique simultanée du consommateur et de l'entreprise) ou hors établissement (contrat conclu en dehors de l'établissement commercial de l'entreprise), l'entreprise a l'obligation de fournir plusieurs informations au consommateur, notamment son droit de se rétracter dans un délai de 14 jours et ainsi renoncer à la conclusion du contrat (art. VI. 47, 58 et 67 CDE).

Ce droit est vu comme une protection pour le consommateur contre un achat impulsif ou irréfléchi. Ceci a récemment été confirmé par un arrêt du 17/05/2023 de la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE, arrêt DC c. HJ, 17 mai 2023, C-97/22, www.curia.europa.eu/).

Dans cette affaire, un consommateur allemand avait conclu un contrat hors établissement avec une société chargée de la rénovation de son installation électrique. A aucun moment il n'a été fait mention du droit de rétraction de 14 jours pour le consommateur. L'entreprise exécute les travaux et présente la facture à la personne. Le consommateur refuse de la régler, invoquant qu'il se rétracte du contrat. Ainsi, puisque les travaux ont été effectués pendant le délai de rétraction, l'entreprise n'a droit à aucun paiement.

Le tribunal estime que le consommateur ne doit rien si le service fourni est réalisé durant le délai de rétractation et que l'entreprise a oublié de mentionner ce droit. Cependant, le juge se demande si la directive européenne à l'origine du droit de rétraction exclut toute indemnité compensatoire pour le professionnel, ce qui reviendrait à aller à l'encontre du principe d'enrichissement sans cause.

Selon la CJUE, si un professionnel, dans le cadre d'un contrat de service hors établissement, n'informe pas le consommateur de son droit de rétractation et que ce dernier exerce ledit droit après l'exécution du contrat, le consommateur n'a aucune obligation de payer les prestations fournies.

La Cour européenne va encore plus loin en disant que l'objectif de la directive est d'assurer un niveau élevé de protection du consommateur. Or, si le consommateur devait encourir des coûts non prévus par la directive lorsqu'il utilise son droit de rétraction, l'objectif mentionné ne serait pas atteint. La plus-value acquise par le consommateur n'est donc pas contraire au principe d'interdiction de l'enrichissement sans cause.

L'enseignement de cet arrêt peut être lourd de sens dans notre pays. En effet, selon les articles VI.48 et VI.68 CDE, s'il n'est pas fait mention du droit de rétraction, le délai pour exercer ce droit passe de **14 jours à 1 an**. Cela voudrait dire qu'un consommateur, qui n'a pas été averti de la possibilité de se rétracter, pourrait refuser de payer un service pendant un an à compter de la conclusion du contrat, nonobstant la prestation dudit service.

Il y a lieu de noter que dans la grande majorité des cas, la mention de l'existence du droit de rétraction se situe dans les conditions générales du professionnel qui sont portées à la connaissance du consommateur.

Enfin, il existe des exceptions au droit de rétraction. En effet, pour certains biens, tels que ceux réalisés sur mesure, le droit de rétraction n'existe pas.

Le Tribunal du travail de Liège, division Liège, a récemment rendu une décision sur les règles à respecter lors de l'imputation du paiement qui a suivi la vente d'un immeuble en règlement collectif de dettes (Trib. trav. Liège, div. Liège, 26 juin 2023, R.G. 21/246/B, inédit).

Les faits

Une médiatrice du SMD du C.P.A.S. d'Ans, intriguée par le décompte reçu du notaire, a soumis au juriste du GILS conventionné avec eux, un dossier dans lequel la maison du médié avait été vendue dans le cadre de sa procédure en règlement collectif de dettes.

Le médié s'était rendu auprès du SMD car il voulait que soient vérifiées les sommes versées par le notaire au créancier hypothécaire.

La médiatrice du SMD a trouvé que l'imputation des paiements était étrange et l'a soumise au juriste lors du rendez-vous mensuel.

Après analyse, il s'avérait que le créancier hypothécaire avait rendu une nouvelle déclaration de créance au notaire (autre que celle déposée au médiateur judiciaire dans le RCD) qui semblait reprendre tous les intérêts post-admissibilité.

Un courrier a donc été rédigé pour Monsieur à l'attention du Notaire mais ce dernier, par facilité, n'a pas voulu prendre le problème en main et a renvoyé le médié vers son médiateur.

Courrier a donc été rédigé au médiateur mais sans plus de résultat puisqu'il estimait que « ce n'était pas de son ressort ».

A défaut de trouver une solution avec les acteurs en charge du dossier, une analyse a été transmise au Tribunal du travail.

Décision du Tribunal

L'analyse soulignait l'écart entre la déclaration de créance initiale et le décompte transmis par le créancier au Notaire au moment de la répartition du solde de la vente. Il était demandé que le trop-perçu soit remboursé par le créancier.

De plus, après vérification, il s'était avéré que le médiateur de dettes avait demandé à Monsieur de maintenir le paiement de sa mensualité hypothécaire alors qu'aucune demande d'autorisation n'avait été sollicitée auprès du Tribunal du travail.

En résumé, juste avant l'ordonnance d'admissibilité (mars 2021), le décompte du créancier s'élevait à un montant total de 155.231,50 € alors qu'en janvier 2023, le décompte transmis au Notaire faisait état de 156.470,01 €. A noter que durant la procédure, Monsieur avait versé 8.992,22 € de mensualités hypothécaires.

Malgré le versement des quelques 9.000 €, le montant de la créance avait augmenté de plus de 1.000 €... Cette différence est issue des intérêts que le créancier a continué de faire courir après l'ordonnance d'admissibilité. Le Tribunal a rendu une décision détaillée afin de clarifier au mieux la méthode de calcul à appliquer lors de la répartition du montant récolté à la suite d'une vente immobilière.

Il y a lieu de distinguer les intérêts **rémunératoires** (ou conventionnels) qui sont inclus dans la mensualité hypothécaire (ces intérêts rémunèrent le service rendu par la banque qui a prêté l'argent) et les intérêts **de retard** (pénalité).

Cependant, les deux types d'intérêts sont suspendus à partir de l'ordonnance d'admissibilité même si ces intérêts sont garantis par une hypothèque.

Le Tribunal constate donc que les intérêts devaient être suspendu à partir du 9 avril 2021.

Le paiement (sans autorisation) de Monsieur « post-admissibilité » pourrait-il être considéré comme une renonciation à la suspension des intérêts ? Le Tribunal rappelle qu'on ne peut renoncer à un droit que s'il est permis d'en disposer. Or, l'égalité des créanciers n'est pas un choix que le médié doit faire, c'est une règle, à tout le moins, impérative que le médié doit respecter. Il ne peut donc y renoncer.

Le Tribunal ajoute qu'on ne peut pas non plus considérer qu'il y ait un accord entre le médié et le créancier pour faire courir les intérêts car cet accord (si même il existait) serait contraire aux mêmes règles que le point précédent.

On peut regretter que le Notaire n'ait pas prêté une attention particulière à l'ordonnance d'autorisation de vente immobilière puisque cette dernière précisait que le notaire doit « *payer les créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux (intérêts arrêtés au jour de la décision d'admissibilité)* ».

Le créancier hypothécaire est, en définitive, condamné à rembourser sur le compte de médiation 10.469 € à titre de trop-perçu sur le prix de la vente de l'immeuble.

Au final, vu que l'ensemble de l'endettement pourra être apuré avec le prix de la vente, c'est bien le médié qui recevra ces 10.469 €.



Contrats avec plusieurs débiteurs : qui est redevable ?



Il n'est pas rare d'avoir, dans un dossier de médiation amiable ou judiciaire, des dettes dont le médié est redevable avec une autre personne qui n'est pas concernée par la médiation. Dans ce cas-là, la question est de savoir dans quelle proportion notre médié est-il redevable envers le créancier ?

Pour répondre à cette question, il faut analyser le type d'obligation créée par le contrat.

Tout d'abord, nous pouvons simplement avoir une **division de la dette**. C'est d'ailleurs le principe, comme le rappelle l'article 5.159 du CC. Dans cette hypothèse, chaque débiteur est redevable envers le créancier d'une partie de la dette proportionnelle au nombre de débiteurs. Par exemple, s'il y a 4 débiteurs, le créancier ne peut réclamer qu'un quart à chacun.

Ensuite, l'article 5.160 du Code civil définit l'**obligation solidaire** : le créancier peut réclamer au débiteur de son choix l'intégralité de l'obligation. Pour qu'il y ait une obligation solidaire, il faut qu'elle soit prévue par la loi ou le contrat. Elle ne se présume pas.

Si dans la première phase dite d'« **obligation à la dette** », le débiteur désigné, face au créancier, doit honorer l'entièreté du contrat, il possède, une fois la dette entièrement remboursée, un recours contributoire contre les autres débiteurs. C'est la phase dite de la « **contribution à la dette** ». En effet, dans cette seconde phase, l'obligation se divise de plein droit et chaque débiteur est tenu de rembourser au premier sa part proportionnelle (art. 5.164 C. civ.).

A noter : lors du décès du débiteur solidaire, son obligation se divise entre ses héritiers (art. 5.165 C. civ.).

L'obligation peut également être **indivisible** (art. 5.166 C. civ.). Au niveau des débiteurs indivisibles, le principe est le même que pour des débiteurs solidaires. La différence entre les deux types d'obligation réside en cas de décès du débiteur indivisible : les héritiers sont également tenus indivisiblement (art. 5.167, al 2 C. civ.), là où l'obligation se divisait en cas d'obligation solidaire.

Par ailleurs, les sources de l'obligation indivisible sont la loi, le contrat mais également la nature ou la portée de

l'obligation. Si plusieurs vendeurs cèdent un bien corporel à un acheteur, il est évident que les débiteurs sont tenus indivisiblement puisqu'il n'est pas possible de diviser les prestations et obligations de ces derniers. Un exemple type est la vente d'un immeuble appartenant à plusieurs personnes.

Enfin, l'obligation peut être **in solidum**. Ce type d'obligation trouvait initialement son origine dans la jurisprudence. Depuis la modification du CC, il y a une base légale qui consacre ce type d'obligation : l'article 5.168. Cette obligation est rencontrée quand, en l'absence d'une obligation indivisible ou solidaire, les débiteurs sont tenus à la totalité du paiement malgré le fait qu'ils soient liés envers le créancier par des obligations distinctes.

Pour illustrer cette obligation *in solidum*, l'exposé des motifs de loi portant insertion du livre 5 expose qu'il y a l'hypothèse ou des « *des fautes concurrentes - pouvant engager une responsabilité extracontractuelle ou contractuelle - de différents auteurs du dommage ont chacun nécessairement contribué au dommage concret. Grâce à l'obligation in solidum, la victime a la possibilité de réclamer, au choix, à chaque débiteur (l'auteur, son assureur, le civilement responsable...) la totalité des dommages-intérêts, sans pouvoir bien entendu obtenir plus d'une fois la réparation de son dommage. Ainsi, les parents et l'instituteur, les gardiens d'une même chose, l'État et l'organe personnellement responsable, peuvent, dans le cadre de la responsabilité extracontractuelle, être tenus in solidum envers la victime.* »

Mais cette obligation peut aussi se rencontrer dans le cas de fautes concurrentes qui représentent des manquements à des obligations contractuelles, telle l'hypothèse d'une faute de la part de l'architecte et de l'entrepreneur qui seront alors tenu *in solidum* envers le maître d'ouvrage.



Qu'y a-t-il dans le fameux « panier de la ménagère » ?

Le panier de la ménagère, soit l'ensemble des dépenses d'un ménage, comprend les produits et services sur lequel est basé l'indice des prix à la consommation.

Plusieurs groupes de produits constituent ce fameux panier. Au nombre de 12, ils se répartissent comme suit :



- 1) Produits alimentaires et boissons
- 2) Tabac et boissons alcoolisées
- 3) Articles d'habillement et articles chaussants
- 4) Logement, eau, électricité, gaz et autres combustibles
- 5) Ameublement, équipement ménager et entretien courant de la maison
- 6) Dépenses de santé
- 7) Transports
- 8) Communications
- 9) Loisirs et culture
- 10) Enseignement
- 11) Hôtels, cafés et restaurants
- 12) Autres biens et services

A noter que les produits sur lesquels se base l'indice des prix à la consommation évoluent au fil du temps, en fonction des changements sociétaux et des habitudes de consommation. Alors que certains sont supprimés du panier, d'autres y sont introduits. Par exemple, en 2021, les claviers et souris d'ordinateur sont entrés dans le panier de la ménagère suite à l'augmentation du télétravail lors de la crise sanitaire.

En outre, un autre indice est obtenu à partir de l'indice des prix à la consommation, à savoir l'**indice santé**. Celui-ci ne tient pas compte du prix du tabac, des boissons alcoolisées ainsi que de l'essence et du diesel. L'indice santé est notamment utilisé pour calculer l'indexation des loyers.

Inflation : quelques chiffres

Selon les chiffres publiés par Statbel le 30 août 2023, bien que l'inflation ralentisse depuis quelques mois, celle-ci reste assez forte. Les produits alimentaires (y compris les boissons alcoolisées) sont particulièrement impactés par une hausse de l'inflation au cours de la dernière année. Plusieurs denrées et produits de première nécessité ont d'ailleurs connu une montée des prix significative entre août 2022 et août 2023 tels que le mazout (+35,6 %), le bois (+ 33,7 %), le sucre (+ 29,5 %), le poisson surgelé (+ 26,2 %), les œufs (+ 24,4 %), les pommes de

terre (+ 23,9 %), les légumes surgelés (+ 23,3 %) ainsi que frais (+ 22,3 %).

A l'inverse, le prix de certains produits a connu une diminution plus ou moins importante. C'est notamment le cas du gaz naturel (- 65,2 %), de l'électricité (- 36,2 %) ou encore le diesel (- 3,7 %). Tout en restant fort élevés par rapport à la période avant covid...

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à consulter les données publiées par Statbel :

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation>





Indexation des loyers selon le label PEB



Depuis le 1^{er} novembre 2022, en Wallonie, l'indexation des loyers est autorisée, limitée ou interdite en fonction du certificat PEB (Décret du 19/10/2022). Ainsi, les loyers des logements affichant un PEB A, B ou C pouvaient être indexés totalement. Les labels D et E permettaient une indexation limitée à 75% ou 50%. Les loyers des logements les plus énergivores (label F et G) étaient quant à eux gelés.

Pour rappel, le bailleur peut indexer le loyer de l'habitation une fois par an, et ce à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail.

Cette mesure, valable pour les baux dont la date anniversaire intervenait entre 1^{er}/11/2022 et le 31/10/2023, **prend fin**.

En Wallonie, un mode de calcul particulier pour l'indexation du loyer des logements avec un PEB D, E, F ou G a toutefois été prévu afin d'empêcher les propriétaires de rattraper l'indexation perdue.

A partir du 1^{er} novembre, un nouveau mode de calcul sera appliqué pour l'indexation du loyer des logements avec un **certificat PEB D, E, F ou G**.

Ainsi, l'indexation du loyer se calculera sur base du **loyer adapté** entre le 1^{er}/11/2022 et le 31/10/2023 et l'indice de départ sera l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire du bail intervenant entre le 1^{er}/11/2022 et le 31/10/2023.

Par exemple, un loyer indexé au 01/11/2023 se calculera comme suit : Loyer adapté X indice santé 10/2023

Indice santé 10/2022 (= 127,92)

Réforme des primes à la rénovation

Les primes de la Région wallonne ont subi quelques aménagements afin de soutenir les travaux permettant des économies d'énergie malgré la hausse des prix des matériaux.

Diverses modifications sont entrées en vigueur au 1^{er} juillet 2023 que nous vous livrons en vrac :

La plupart des **montants** des primes de base ont notamment été **rehaussés**, de même que les **plafonds** de subventionnement, soit 90 % du montant de la facture (au lieu de 70 à 80 %).

Pour les primes « Habitation », afin d'harmoniser les différents régimes de primes en vigueur, tous les montants sont calculés en **€/m²** ou en **€/appareil**.

L'**audit** reste obligatoire, mais **non-contraignant** : le bé-

néficiaire est libre de réaliser les travaux préconisés dans l'ordre qui lui convient.

Ces primes sont dorénavant accessibles aux **associations de co-propriétaires**.

Pour les primes « Toiture et petits travaux », le plafond d'investissement passe de 3.000 € HTVA à 6.000 € TVAC.

Enfin, vu son succès, la prime « Chauffage pour tous » est prolongée jusqu'au 31 décembre 2025.

Plus d'infos :

<https://logement.wallonie.be/fr/page/synthese-des-primes-travaux-et-investissements-economiseurs-energie>

Consultations médicales gratuites pour les moins de 25 ans

A partir de ce 1^{er} octobre, les enfants et les jeunes de moins de 25 ans financièrement vulnérables ne devront plus à payer de ticket modérateur pour une consultation chez un médecin généraliste ou un spécialiste.

Les conditions :

- avoir droit à l'intervention majorée (statut BIM) ;
- avoir un dossier médical global (DMG) ;
- et le médecin doit être conventionné.

Le cabinet du Ministre de la Santé publique estime que sur une année, plus de 400.000 enfants et jeunes avec le statut BIM se rendent chez le généraliste, et plus de 315.000 chez le spécialiste.



ENERGIE : la technique « end of contract »



Cette nouvelle technique est apparue à la suite du « décret Juge de paix ». C'est une manière détournée de couper ou de se séparer d'un client en défaut de paiement sans passer par la case juge de paix.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2023, une nouvelle procédure est entrée en vigueur en cas de défaut de paiement de la facture relative à la consommation de gaz et d'électricité (Décret du 06/10/2022). Pour un client en défaut de paiement et sans réaction, le fournisseur peut demander **l'activation de la fonction de prépaiement** au GRD ou **saisir le juge de paix** pour demander la **résiliation du contrat** de fourniture.

Il est cependant constaté que certains utilisent une autre « solution » pour détourner cette longue procédure : ainsi, le fournisseur avertit par courrier le client de sa volonté de **résilier son contrat à durée indéterminée** moyennant d'un délai de préavis de minimum deux mois.

Ce délai permet au client de conclure un nouveau contrat auprès d'un autre fournisseur. Si le client n'effectue pas les démarches de changement, le gestionnaire de réseau de distribution (GRD) préviendra le client de la coupure (sauf durant la période hivernale du 1^{er} novembre au 31 mars). Néanmoins, l'énergie sera facturée à un prix désavantageux.

La résiliation n'étant pas liée à un défaut de paiement, cette pratique reste légale.

A noter que ce moyen mis en place par les fournisseurs ne fonctionne pas en cas de contrat à durée déterminée.



Le prix de l'eau

Dans son dernier magazine (n°688, septembre 2023), Test-achats se penche sur le prix de l'eau en Belgique et constate des différences suivant les régions.

Si le pays compte plus de 50 distributeurs, ce sont les régions qui fixent les tarifs et modes de calcul applicables sur leur territoire. Le consommateur n'a, pour sa part, pas le choix du distributeur.

Il ressort de l'analyse que l'eau flamande est la plus chère et que c'est à Bruxelles que la note est la moins salée. A signaler qu'étonnement, en Wallonie, le prix a baissé de 4,5 % par rapport à 2022.

Il est également intéressant de noter le montant des factures estimées sur base de la composition des ménages.

Ainsi, en Wallonie, la facture s'élève, en 2023 :

- pour une personne isolée s'élève 234 € sur base d'une consommation moyenne de 40 m³,
- pour un ménage de 3 personnes à 562 € pour 100 m³,
- et pour 5 personnes, à 835 € pour 150 m³.

Test-achats ajoute que boire l'eau du robinet plutôt qu'en bouteille représente une réelle économie : de 0,20 €/L pour l'eau en bouteille (la moins chère au supermarché) à 0,0056 €/L en moyenne pour l'eau du robinet, soit 35 fois moins chère !

Montants du RIS au 01/10/2023

	Base annuelle	Base mensuelle
Cat 1 – Personne cohabitante	10.105,38 €	842,12 €
Cat 2 – Personne isolée	15.158,08 €	1.263,41 €
Cat 3 – Personne qui cohabite avec une famille à sa charge	20.485,33 €	1.707,11 €

CONCOURS FACEBOOK DECEMBRE 2023

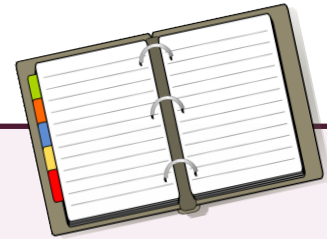
Découvrez sur notre page Facebook à partir du 1^{er} décembre, 24 conseils pour un Noël Zero déchets !

Tentez de remporter un ou plusieurs lot(s) en participant à notre concours !

@ObjectifTopBudget



AGENDA



◆ Plateforme locale

Lieu : Administration communale d'Ans

Rencontre avec le Tribunal du travail – Monsieur Maréchal et ses collaborateurs

Le jeudi 19 octobre de 10h à 12h

◆ Formations PAF 25 €

Les assurances

Le mardi 17 octobre 2023 de 14 à 16h30

Par L. de BARSY, Ombudsman des assurances

Formations en petit groupe - Lieu: rue du Parc 20/5, à 4432 ALLEUR (au GILS)

La guidance budgétaire pas à pas

4 demi-journées - les vendredis 17, 24/11, 1er et 08/12/2023 de 8h30 à 12h

Par F. JAMAIGNE, C. HEUSCH et C. LAMBOTTE, assistantes sociales

◆ Supervision psychologique

Par F. BATTISTONI ou A. BEEKENS, psychothérapeutes - formateurs, ASBL Savoir Etre

Le mardi 5 décembre 2023 de 13h à 16h

COIN LECTURE



Le GILS a fait récemment l'acquisition d'un ouvrage de référence intitulé **Saisies** (2023, La Chartre, collection La jurisprudence du Code judiciaire commentée, Vol. IV, 655 p.).

L'ouvrage contient les articles de la cinquième partie du Code judiciaire : saisies conservatoire, voies d'exécution et règlement collectif de dettes.

Ces articles de loi sont assortis de commentaires doctrinaux mais aussi de synthèses de décisions de justice permettant une meilleure compréhension de leur portée.





GROUPEMENT D'INITIATIVE POUR LA LUTTE CONTRE LE SURENDETTEMENT

Association chapitre XII régie par la loi organique du 8 juillet 1976

► L'ÉQUIPE

COORDINATRICE	Fabienne JAMAIGNE
SECRÉTARIAT/COMMUNICATION	Juliette VAN TOMME
JURISTES	Pablo SALAZAR Arnaud GALLOY Jessica GODOY-MUINA Cédric DONY
CHARGÉES DE PREVENTION	Caroline HEUSCH Claire LAMBOTTE Marie-Sybille POUSSART

► CONTACTS

☎ 04/246 52 14
☎ 04/246 59 92
✉ info@cdr-gils.be
🌐 www.cdr-gils.be
@ObjectifTopBudget

► EDITEUR RESPONSABLE

H. LOMBARDO, Présidente
Rue du Parc 20/5 à 4432 ALLEUR

► SOUTIEN

Réalisé avec le soutien de la Wallonie
et de Madame Katty Firquet,
Députée en charge des Affaires Sociales

Avec le soutien de
la

